УДОБСТВО ПРИВЯЗЫВАЕТ К МЕСТУ

ТЕНДЕНЦИЯ К ПЕРЕВОДУ СОТРУДНИКОВ НА УДАЛЕННЫЙ ГРАФИК ДЕЛАЕТ БОЛЕЕ ВОСТРЕБОВАННЫМИ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ КОМПЛЕКСЫ В ГОРОДЕ, КОГДА В РАМКАХ ОДНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ МОЖНО ОБОРУДОВАТЬ И ЖИЛЫЕ АПАРТАМЕНТЫ, И ОФИСНУЮ ЧАСТЬ. В ПЕТЕРБУРГЕ ПОКА МФК МОЖНО ПЕРЕСЧИТАТЬ ПО ПАЛЬЦАМ, НО, ВЕРОЯТНО, ИХ ЧИСЛО БУДЕТ РАСТИ. ИРИНА КУТОВАЯ

Современные МФК — это множество функций: жилых, торговых, офисных, досуговых. Формат отвечает на запрос потребителей, которым важны сервис и его доступность непосредственно рядом с домом. Считается, что в современных мегаполисах строительство таких комплексов выгодно и для девелоперов в связи с высокой стоимостью земли, хотя расходы на управление и эксплуатацию для них обычно выше из-за наличия дополнительных функций, подобные проекты повышают отдачу с каждого квадратного метра за счет высокой плотности застройки.

Максим Жигарев, соучредитель агентства по недвижимости Max Elite, считает, что к МФК можно отнести объекты, где имеется не менее трех функций, которые стабильно приносят доход независимо друг от друга. «Например, торговая, развлекательная, спортивная, культурная, гостиничная, офисная. Как показывает статистика, большую часть от общей площади МФК занимает коммерческая недвижимость: 20% отведено на ритейл, 50% — на офисные помещения, а оставшиеся 30% — на жилую часть»,— приводит он пример.

Для современного человека такой тип недвижимости идеально подходит для жизни, уверены эксперты. Экономия времени и максимальное использование всех функций помогают эффективно выстраивать график и вести комфортный образ жизни.

ПОД ЗНАКОМ ПЕРЕХОДА В многофункциональных комплексах представлены различные типологии жилья: квартиры, апартаменты, отели и коливинги. «Последние два года прошли под знаком перехода на удаленную работу или гибридный график. Многие компании сокращают количество рабочих мест в офисах. Плюс МФК в том, что они позволяют работать рядом с домом, для этого предусмотрены небольшие офисы, коворкинги, переговорные комнаты со всем необходимым для работы. В комплексе можно зайти в кафе, заказать еду из даркстора по соседству, а после работы или в выходной посетить спортивную площадку или локальный фитнес-зал. Еще одна задача и одновременно преимущество МФК — множество общих пространств, которые помогают создавать сообщества и находить новые знакомства»,— говорит Амир Идиатулин, генеральный директор и основатель архитектурной студии IND Architects.

По его словам, современные МФК поражают количеством решений. Где-то работает собственная локальная пивоварня, где-то жильцам доступны скалодромы, мини-гольф или музыкальная студия. «В МФК реализуют принципы устойчивости: в комплексах внедряют технологии, снижающие выбросы углекислого газа, минимизирующие потребление электроэнергии и помогающие беречь ресурсы. Основа МФК — тоже устойчивость, так как они помогают жить комфортно и решить проблему с неравномерностью развития территории, снижают нагрузку на транспорт»,— отмечает эксперт.

НЕОСПОРИМЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА «Формат МФК, объединяющий в себе лоты для проживания, паркинги и объекты коммерческой инфраструктуры, имеет неоспоримые преимущества. Прежде всего это удобство для жителей, которые могут организовать свой досуг в границах здания, существенно экономя время»,— подтверждает директор департамента недвижимости группы ЦДС Сергей Терентьев.

«Застройщики, разрабатывая такой продукт, стремятся тщательно продумать организацию и зонирование внутреннего пространства МФК, поэтому потоки жителей комплекса и сторонних посетителей коммерческих помещений, как правило, не пересекаются»,— рассказывает директор по продажам группы «Аквилон» Егор Федоров.

По мнению Виталия Коробова, генерального директора Element Development, проживание в МФК по своей сути не отличается от обычной квартиры, просто это жилье с коммерцией. «Для большинства горожан апартаменты уже не новый продукт на рынке недвижимости, поэтому принципиальных отличий от классической квартиры не так много,— утверждает он.— Многие бизнесмены, особенно живущие на два города, ценят такой формат и уверенно приобретают апартаменты для жизни. Сегодня многие покупатели ищут недвижимость, которая отвечает их запросам о комфорте, за который они готовы платить».

ЗЕРНО СОМНЕНИЯ Начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова замечает, что сегодня фактически все крупные жилые комплексы в Санкт-Петербурге могут рассматриваться в качестве многофункциональных. «Объективно стоимость земельных участков в городе весьма высока, в том числе учитывая инвестиционные условия для работы застройщиков. Зачастую при согласовании проектов застройки территорий власти предусматривают размещение даже в составе небольших комплексов детских дошкольных образовательных учреждений, кабинетов врачей общей практики, встроено-пристроенных и отдельно стоящих автостоянок. Обсуждать, насколько это целесообразно, не имеет смысла — это решения властей, превращающие, по сути, каждый жилой комплекс в многофункциональный»,— рассуждает она.

В отличие от коллег, госпожа Денисова более скептично оценивает степень выгодности МФК: «Вопрос окупаемости при создании помещений для различных объектов инфраструктуры неоднозначен, обычно это нелинейная история. В зависимости от инвестиционных условий по каждому проекту могут возникать ситуации, когда помещения для детских дошкольных учреждений, кабинетов врачей, отделений почты, опорных пунктов полиции должны вообще бесплатно передаваться городу. Что же касается коммерческих помещений, предусмотренных на первых этажах, то они, как правило, весьма востребованы. Другое дело, что застройщики, предпочитающие обычно продавать помещения, а не сдавать их в аренду, не могут затем реально влиять на их функциональное использование — это уже в полной мере вопрос собственника помещений».

Директор по продажам компании «Строительный трест» Сергей Степанов рассказал, что компания реализовала два многофункциональных жилых комплекса бизнес-класса: Avatar на Петровском острове и Grani на улице Большая Зеленина. «Оба комплекса были введены в эксплуатацию в 2018 году. Общая площадь МФК Grani составила 32,8 тыс. кв. м. В его состав вошло два бизнес-центра класса B+, корпус на 57 апартаментов, а также подземный двухуровневый паркинг на 234 машино-места. В бизнес-центрах расположены офисы от 30 до 210 кв. м, также в апарт-комплексе размещается фитнес-клуб премиум-класса площадью 1,4 тыс. „квадратов“. Высотность МФК Grani составляет от четырех до восьми этажей. В состав восьмиэтажного МФК Avatar входят гостиница на 48 номеров, медицинский центр, а также офисные помещения. Общая площадь объекта составляет 20,8 тыс. кв. м»,— делится господин Степанов.

Ирина Евдокимова, руководитель проектов направления «Недвижимость» группы компаний SRG, добавляет, что на территории Петербурга расположены многофункциональные комплексы с жилой функцией «Мегалит», YE'S на улице Хошимина, «Александрия» на улице Новгородской, «Николаевский ансамбль». «В МФК „Александрия“, в отличие от большинства проектов, дополнительно реализована деловая функция: на первых трех этажах расположен бизнес-центр»,— говорит она. В Санкт-Петербурге, по словам эксперта, ведется стабильная реализация проектов по строительству МФК с жильем. В данный момент реализуются проекты «Аэропортсити» в Пулково и GloraX City Zanevsky. Их срок окупаемости составляет 10–12 лет, подсчитала госпожа Евдокимова.

Максим Ракитин, руководитель региона «Северо-Запад» ООО «ПЕРИ», ощущает запрос рынка на подобный тип жилья, так как людям удобно, когда все в одном месте: школа, детский сад и прочая инфраструктура. «Плюсы очевидны: комфорт, экономия на логистике — как времени, так и средств, притом что каких-то явных минусов у подобных комплексов нет. Можно разве что говорить, что это привязывает людей к одной локации, но едва ли это можно назвать минусом, здесь все скорее зависит от психотипа конкретного человека, чем от специфики жилого комплекса»,— подчеркивает он. ■

ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ПЛЮС МФК В ТОМ, ЧТО ОНИ ПОЗВОЛЯЮТ РАБОТАТЬ РЯДОМ С ДОМОМ, ДЛЯ ЭТОГО ПРЕДУСМОТРЕНЫ НЕБОЛЬШИЕ ОФИСЫ, КОВОРКИНГИ, ПЕРЕГОВОРНЫЕ КОМНАТЫ СО ВСЕМ НЕОБХОДИМЫМ